



## Gemeinde Großkarolinenfeld

### Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“

Änderungsbereich:  
Bereich zwischen Erlbach, Karolinenplatz,  
Kolbergstraße

mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung

zum Entwurf vom 08.08.2017  
in der Fassung vom 17.10.2017

Planung  
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereinsel 3a  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele des Umweltschutzes
05. Berührte Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen/ Grünordnung
09. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Umweltbericht
12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
13. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung hat sich in Großkarolinenfeld kein wirkliches Ortszentrum gebildet. Es gibt deshalb schon seit langer Zeit Überlegungen zur Aufwertung und Neuordnung der Ortsmitte. Die 2015 durchgeführten Untersuchungen haben die bestehenden Probleme in Hinblick auf Gebäudeleerstand und Verkehrsführung aufgezeigt.

Durch einen Wettbewerb sollten deshalb Ideen zur Stärkung der prägenden Grünräume, zur Gestaltung und Aufwertung der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr, zur Verbesserung des innerörtlichen Fußwegenetzes, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und ggf. zur baulichen Nachverdichtung gewonnen werden.

Das Rathaus befindet sich heute westlich des Karolinenplatzes in einem ortsbildprägenden Altbau (ehemaliges kath. Pfarr- und Schulhaus). Die räumliche Situation für die Verwaltung ist hier beengt, der Bauzustand weist gravierende Mängel auf; das Haus ist nicht barrierefrei.

In der Gemeinde hat deshalb eine intensive Diskussion über eine Sanierung und Erweiterung des bestehenden Rathauses oder alternativ einen Neubau anstelle des ehemaligen Bauhofs (zwischenzeitlich Jugendtreff) in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft stattgefunden. Letztendlich hat sich der Gemeinderat entschieden, den Jugendtreff abzureißen, das Rathaus auf dem Areal zwischen der Kolbergstraße, dem Erlbach und dem südlichen Karolinenplatz neu zu errichten sowie den Altbau im Gemeindeeigentum zu halten und später einer noch zu findenden (öffentlichen) Nutzung zuzuführen (z.B. Jugendtreff, Musikschule, Mittagsbetreuung, etc.).

Durch einen Wettbewerb sollten konkrete Vorschläge für den Rathausneubau erarbeitet werden.

Der städtebauliche Ideenwettbewerb Ortsmitte mit Realisierungswettbewerb zum Neubau des Rathauses wurde in der Zeit vom 04.03.2016- 28.07.2016 durchgeführt.

Der Siegerentwurf stammt von dem Büro Behnisch Architekten und soll realisiert werden.

Der bestehende Bebauungsplan war dabei nicht zu beachten und soll nun dem Siegerentwurf angepasst werden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen sollen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

## 02. Städtebauliche Ziele

Neubau eines Rathauses mit Platzgestaltung entsprechend Wettbewerbsentwurf Benisch Architekten

Änderung von öffentlichen Verkehrsflächen

Einbeziehung des Naturraums „Erlbach“, Teil

## 03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

-

Regionalplan 18 Südostoberbayern

-

## 04. Berührte Ziele des Umweltschutzes

Für das Bebauungsplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Umwelt- und Naturschutzgesetze sowie die Artenschutzgesetze zu berücksichtigen. Da mit Vollzug der Planung kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, sind auch keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Das Plangrundstück liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie München-Rosenheim sowie der Kolbergstraße und des Karolinenplatzes. Zur Gewährleistung gesunder Aufenthalts- bzw. Arbeitsverhältnisse sind daher die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Mit Veröffentlichung vom 25.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Rosenheim wurde das Überschwemmungsgebiet „Rott“ als vorläufig gesichertes Gebiet festgesetzt. Nachdem es sich vorliegend nicht um ein neues (!) Planungsgebiet handelt, greift das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG nicht. Bloße Umplanungen in bereits bebauten Gebieten fallen ausdrücklich nicht unter das Planungsverbot. Der Überschwemmungsbereich wird vom Änderungsbereich nur im Bereich der Grünflächen tangiert. Baulichen Anlagen mit Ausnahme eines neuen Steges sind dort nicht geplant.

## 05. Berührte Planungen

Flächennutzungsplan (1979 – 1991)

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet

östlich: Fläche für den Gemeinbedarf, westlich: Grünfläche

Umfeld

nordöstlich, östlich: Mischgebiet

südöstlich: Fläche für den Gemeinbedarf, weiter südlich: Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen) und weitere Baugebiete

westlich: Grünflächen, weiter westlich: Flächen für den überörtlichen Verkehr (Bahnanlagen) und weitere Baugebiete

nordwestlich: Grünfläche und weitere Baugebiete

Bebauungsplan „Ortszentrum“ -Teil Änderungsbereich (1995)

Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet MI

Maß der baulichen Nutzung: GR max. 980 m<sup>2</sup> (350+280+350)

Baugrenzen: U- förmig eingegrenzter Bauraum

Zahl der Stockwerke: I (GR 280) bzw. II + 1,5 m Kniestock (GR 350+350)

Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche entlang der Grünfläche Erlbach mit Stichstraße zur Erschließung der Anwesen an der südöstlichen Kolbergstraße bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nordöstlich der Bauräume (Fußgängerbereich) und öffentliche Parkflächen auf der Fl.Nr. 359

Fläche für Versorgungsanlagen: keine

Grünflächen/ Grünordnung:

öffentliche Grünfläche entlang des Erlbachs und im Norden des Änderungsbereiches

Gebot zum Erhalt von Einzelbäumen und Verbot von Gewässerverrohrungen

Pflanzgebot 1 Baum/ 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Schallschutz: keine Maßnahmen

Örtliche Bauvorschriften: umfangreich, z.T. überflüssig bzw. überholt

Wettbewerbsentwurf Behnisch Architekten

siehe Abschnitt 07 Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Bauentwurf/ Büro Behnisch Architekten/ Planungsstand siehe Quellenverzeichnis

Entwurf Freiflächengestaltung/ ADLER & OLESCH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MÜNCHEN GMBH/ Planungsstand siehe Quellenverzeichnis

Entwurf Trassenplanung/ Ingenieurbüro ROPLAN/ Planungsstand siehe Quellenverzeichnis

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung- Bericht Nr. 216022/4/ Ingenieurbüro Greiner/ Planungsstand siehe Quellenverzeichnis

## 06. Bestandsanalyse

Plangebiet:

Das Plangebiet ist bebaut mit dem derzeitigen Rathaus (ehemaliges katholisches Pfarramt und Schule). Die ehemals Feuerwehrhaus, später Bauhof und Jugendtreff wurden mittlerweile beseitigt.

Das Rathausgebäude erfüllt nicht die Mindestanforderungen an moderne Verwaltungsgebäude und ist mit erheblichen baulichen Mängeln behaftet. Die Zahl der Vollgeschoße beträgt 2 Vollgeschoße + Kniestock.

Im nordöstlichen Bereich verläuft die Kolbergstraße. Über die Kolbergstraße ist das Baugebiet Am Kolberg, Sudetenlandstraße, Egerlandstraße, Böhmerwaldstraße mit dem Ortszentrum verbunden. Im westlichen Teil der Planfläche fließt der Erlbach, der im nördlichen Plangebiet in die Rott mündet. Die Gewässerbereiche sind dicht mit Gehölzen bestanden. Die flankierenden Gewässerbereiche werden bei Starkregenereignissen überschwemmt. Der Hochwasserstand liegt bei ca. 462,90 m üNN. An der Grenze zwischen Fl.Nr. 358 und 359 verläuft eine Baumreihe. Der nördliche Grundstücksteil (Fl.Nr. 359) ist Brachfläche, die auch jetzt schon zeitweise als Parkfläche genutzt wird.

#### Umfeld:

Das Umfeld mit Ausnahme einer Fläche zwischen Plangebiet und Bahndamm ist bebaut (zentrale Ortsmitte).

Im Westen, anschließend an das Plangebiet, befinden sich der Volksfestplatz und ein Kinderspielplatz sowie Tennisplätze. Weiter westlich verläuft die Bahnlinie München- Rosenheim auf einem Damm. Der Gleiskörper ist beidseitig mit 2,5 m hohen Schallschutzwänden eingehaust. Der Rott- Bach ist als Biotop kartiert.

#### Erschließung:

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz hinreichend erschlossen.

Im geplanten Bau Feld befinden sich umfangreiche Kabelanlagen.

#### Bodenrelief:

Das Plangebiet ist in der Fläche nahezu eben und insgesamt leicht geneigt.

Das Gelände fällt im Bereich für den Neubau des Rathauses ca. 1,30 m von Ost nach West.

#### Böden:

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden (Oberkante ca. 3,80 m bis 5,00 m unter OK Gelände). Im nordwestlichen Bereich hat sich ein Bach in die Seetonablagerungen gegraben und hat Kies abgelagert. Bei der Verlandung des Baches entstanden Auenablagerungen. Durch die Bebauung wurde die natürliche Schichtenfolge mit ca. 0,90 m bis 1,40 m Auffüllung (Erdaushub, Bauschutt) überdeckt.

Die vorstehenden Aussagen sind der Wettbewerbsauslobung entnommen.

#### Vegetation:

Das Plangebiet ist im Westen (Erlbach) mit Bäumen bestanden und einmal diagonal linear mit einer Baumreihe.

#### Grundwasser:

Der Grundwasserflurabstand liegt bei 1,80 m bis 3,00 m unter Oberkante Gelände.

Erwartet werden davon unabhängig wasserführende Schichten innerhalb der Seetonschicht (Grundwasserlinsen).

#### Versickerung:

Die Durchlässigkeit des Auenlehms und Seetons werden als nahezu undurchlässig bewertet. Erwartet wird, dass eine Versickerung in den anstehenden Böden nur bedingt oder gar nicht möglich ist.

#### Immissionen:

Das Grundstück für den Neubau des Rathauses liegt ca. 100 m nördlich der Bahnlinie München- Rosenheim, die hier auf einem ca. 5,00 m hohen Damm hinter einer ca. 2,50 m hohen Lärmschutzwand (gemessen über Gleis) verläuft. Außerdem ist der Straßenverkehrslärm des vielbefahrenen Karolinenplatzes zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hat deshalb im Vorfeld des Wettbewerbs durch einen Gutachter die schalltechnische Verträglichkeit einer Bebauung des Wettbewerbsgrundstücks prüfen lassen.

Aufgrund der Verkehrsgerausche der Bahnlinie und der an das Plangebiet angrenzenden Straßen ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Im vorliegenden Fall ist für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Vorsehung von erhöhten Gesamtschalldämm-Maßen gemäß der DIN 4109 bzw. von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. Technisch bzw. planerisch aufwendige aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von beispielsweise Grundrissorientierungen, verglasten Vorbauten, Schallschutzwänden, etc. sind bezüglich der Verkehrsgerausche nicht erforderlich.

Auf dem Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 67 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A)

tags und 50 dB(A) nachts werden tagsüber um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), als Indiz dafür, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden tags nur im Nahbereich zum Karolinenplatz Süd um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. Grenzwerte während der Nachtzeit können solange als nicht relevant betrachtet werden, solange auf dem Plangrundstück im Wesentlichen keine Wohnnutzungen vorgesehen sind.

Um gesunde Arbeitsverhältnisse (bzw. Wohnverhältnisse) gewährleisten zu können, sind im Zuge der weiteren Planungen Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Gesamtschalldämm Maßen gemäß der DIN 4109 bzw. von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Schallschutzmaßnahmen wurden in einer zweiten schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Objektplanung festgelegt (siehe Abschnitt 08.06).

Die vorstehenden Aussagen sind großteils der Wettbewerbsauslobung entnommen.

## **07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept**

Städtebau:

Die Ortsmitte von Großkarolinenfeld ist derzeit stark geprägt durch Straßen und Parkplätze, mehr durch gute verkehrsmäßige Erschließung als durch Orte mit Aufenthaltsqualität. Um dies zu verbessern müssten vor allem solche Orte entstehen und neben dem Verkehr, der auch nicht wegzubringen sein wird, bestehen. In Großkarolinenfeld hat sich kein eindeutig definiertes Ortszentrum entwickelt. Dies ließe sich auch nachträglich kaum erzwingen. Es könnte aber eine Folge von Situationen entstehen, die als Ganzes helfen, die „Mitte des Ortes“ erlebbar zu machen.

Beginnen könnte dies mit dem Kolbererplatz, der bereits als Platz gestaltet ist und dessen Bedeutung (Kolbern = Reden, Ratschen) sich auch inhaltlich auf die ganze Ortsmitte ausdehnen könnte. Zwischen Altem Wirt und dem nördlichen Geschäftshaus entsteht eine Verbindung zum Wirtgarten der sich durch eine leichte Modellierung des Geländes und durch das Wegnehmen der Mauern viel stärker öffnet und Teil des öffentlichen Raumes wird. In dieser Verbindung müsste der Verkehr stark reduziert werden, auch weniger Stellplätze wären wünschenswert. Dies würde auch helfen den Kreuzungsbereich zu entschärfen. Die südliche, bisher als Karolinenplatz bezeichnete Straße ist der am stärksten befahrene Bereich und wird dies wohl auch künftig bleiben. Der nördliche Teil Richtung Kolbererplatz wäre stark verkehrsberuhigt, sodass nur noch die wesentlich weniger stark befahrene Kolbergstraße in diesem Bereich einmündet. Die Fahrbahnbreite beträgt zurzeit gut 6,50 m. Da hier auch Linienbusse fahren ist eine Verringerung des Straßenquerschnittes nicht empfehlenswert.

Im Anschluss kann der bisherige Vorbereich der katholischen Kirche mit einbezogen werden, der nicht ausschließlich als Parkplatz genutzt werden sollte sondern auch als Platz der einerseits im Zusammenhang mit der Ortsmitte steht und gleichzeitig eine angemessene Eingangssituation zur Kirche schafft.

Als Abschluss der Ortsmitte könnte der neue Karolinenplatz entstehen, der bisher eher aus Straßen bestand und nun vom alten Rathaus, dem Geschäftshaus an der Kolbergstraße und dem neuen Rathaus gefasst wird.

Der gesamte Bereich sollte über einen neuen, gepflasterten Belag einen Zusammenhalt bekommen und zugleich verkehrsberuhigt werden. Die Geschwindigkeit sollte auf Tempo 30 reduziert werden. Die Fußwege sollten weitestgehend ebenengleich verlaufen.

Gebäude:

Das Wettbewerbsgrundstück liegt eher am Rand der Ortsmitte, auf einem leicht abfallenden Gelände. Vom Ort her kommend, befindet sich das bestehende Rathaus an einer wichtigen Stelle, am Übergang der Hauptstraße zu dem neu entstehenden Platz. Eigentlich ein guter Platz für ein Rathaus. Das neue Rathaus sollte sich daher nicht zu stark hinter dem alten verstecken, sondern, gemäß seiner Bedeutung als wichtigstes öffentliches Gebäude einen angemessenen Platz finden. Dies sollte hier weniger über die Höhe erfolgen sondern eher über seine Größe und Lage und seine Interaktion mit den benachbarten Gebäuden. Eigenständig, sich behauptend und doch differenziert bildet es einen Platz mit den Nachbargebäuden und einen Auftakt oder Abschluss der Ortsmitte. (...)

Freiflächen:

Die Grünfläche zwischen den Kirchen soll gegenüber den befestigten Plätzen und Straßensituationen einen „Grünen Mittelpunkt“ bilden, der sich von der Ortsmitte nach Süden hin bis zum Bahndamm erweitern könnte. Die bisherigen Pflanzungen sollen ergänzt werden. Die Parkplätze auf dem Kirchplatz sollten durch Bäume gefasst werden. Zur Schaffung von Aufenthalts- und Treffpunkten sind ein neuer Weg, sowie Sitzbereiche angedacht.

Weitere Grünflächen sollen im Bereich der Ortsmitte entstehen bzw. gestärkt werden:

-Der Uferbereich entlang des Erlbaches wird durch einen neuen Fußweg besser erlebbar und bildet eine Verbindung zwischen der Ortsmitte mit dem neuen Rathaus und dem Festplatz.

-Südlich des Sitzungssaales und des Trauraumes könnte eine Art Rathausgarten entstehen, ein Übergang, der sowohl von der Straße als auch vom Rathaus aus wahrgenommen wird, Durchblicke ermöglicht und Aufenthalts- und Treffpunkte schafft.

Nordwestlich des Rathauses werden oberirdische Stellplätze vorgesehen, die über die Kolbergstraße erschlossen werden. Zwei davon sind Behindertenstellplätze. Durch den neu angelegten Weg entlang des Ufers gelangen die Fußgänger schnell zum Rathaus und zur Ortsmitte, sodass die Parksituation hier entlastet werden kann. Fahrradstellplätze werden auf der Nord- und auf der Westseite des Rathauses vorgesehen. Beide Bereiche werden durch auskragende Decken des darüber liegenden Geschosses überdacht. (...)

Die vorstehenden Aussagen sind dem Wettbewerbsentwurf 161406 des Büros Behnisch Architekten entnommen.

## 08. Festsetzungen/ Grünordnung

### 01. Art der baulichen Nutzung

gem. Zielvorgabe

Gemeinbedarfsflächen gehören zwar zur Baufläche, nicht aber zu den Baugebieten. Da die Art der Nutzung auch nach einzelnen Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB bestimmt werden kann, wurde auf eine Doppelfestsetzung (Gemeinbedarfsfläche in einem Baugebiet, hier Mischgebiet) verzichtet. Die Gemeinbedarfsnutzung wurde bauraumbezogen festgesetzt mit dem Nutzungszweck „Rathaus“. Nachdem bis zur Fertigstellung des neuen Rathauses das alte Rathaus in seiner jetzigen Funktion weiter in Betrieb ist und die Folgenutzung noch nicht feststeht, war die Festsetzung des gleichen Nutzungszweckes in beiden Bauräumen erforderlich. Nach Konkretisierung der Nachfolgenutzung des alten Rathauses ist der Bebauungsplan entsprechend erneut zu ändern.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

gem. Vorentwurfsplanung Behnisch Architekten, Stand 30.05.2017

### 03. Baugrenzen

gem. Vorentwurfsplanung Behnisch Architekten, Stand 30.05.2017

### 04. Verkehrsflächen

Die im Urbebauungsplan enthaltene Straßenverkehrsfläche am Erlbach in Verlagerung der Kolbergstraße wurde gem. Wettbewerbsentwurf Behnisch Architekten geändert in eine Straßenführung entsprechend dem derzeitigen Istzustand. Auch wenn dann das Baugebiet „Am Kolberg, Sudetenstraße, Egerlandstraße, Böhmerwaldstraße“ über den mittelfristig geplanten verkehrsberuhigten Bereich östlich des Rathauses erschlossen wird, werden die Vorteile einer Einbeziehung des Erlbachs in das Freiraumkonzept des Rathauses höher gewertet, als der Konflikt zwischen Erschließungsverkehr und verkehrsberuhigter Zone.

Die Kolbergstraße wurde gegenüber dem derzeitigen Istzustand verbreitert, um zusammenhängende Fußgängerwege und eine LKW Ausweichfläche bei LKW Begegnungsverkehr entwickeln zu können (Engpass Brücke!).

Die Zweckbestimmung der besonderen Verkehrsflächen wurde zonenbezogen festgesetzt.

### 05. Grünflächen/ Grünordnung

gem. Wettbewerbsentwurf Behnisch Architekten, Vorentwurfsplanung Stand 20.04.2017

Gem. Wettbewerbsentwurf Behnisch Architekten soll der Erlbach mit seiner Grünzone aktiv in das Freiraumkonzept des Rathauses einbezogen werden. Die Festsetzung dieser Grünfläche und die dazugehörige Grünordnung decken sich auch mit der Festsetzung und Grünordnung des Urbebauungsplans. Damit werden städtebauliche Ziele und naturschutzfachliche Ziele in Übereinstimmung gebracht.

Die obere Böschungskante des Grabens entspricht der Abgrenzungslinie des Überschwemmungsgebiets „Rott“. Nachdem im Überschwemmungsbereich keine baulichen Anlagen geplant sind, muss die Hochwasserproblematik im Bebauungsplan nicht thematisiert werden.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde ein 2.Steg über den Erlbach geplant, der zusammen mit dem neuen Fußweg entlang der Westseite des Erlbachs im Zuge der Parkgestaltung einen weiteren Zugang zum Rathaus ermöglichen soll. Gleichzeitig soll auch eine direkte Verbindung zwischen Rathaus, Rathausplatz und den Spiel- und Freizeiteinrichtungen zwischen Erlbach und Bahn geschaffen werden.

## 06. Schallschutz

Die Untersuchung auf Bebauungsplanebene regelt prinzipiell, unter welchen Umständen auf dem Plangrundstück die geplante Nutzung erreicht werden kann, ohne dass es zu Überschreitungen der einschlägigen Richt- oder Orientierungswerten kommt. Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind dann die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren.

### Untersuchungsergebnis Verkehrsgeräusche

Innerhalb des Plangebietes kommt es aufgrund der Verkehrsgeräusche zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 7 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), als Indiz dafür, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen, werden tags eingehalten und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorgesehen. Daher sind die Überschreitungen während der Nachtzeit ohne Relevanz.

### Untersuchungsergebnis Gewerbegeräusche

Aufgrund des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4.2 ergeben sich an der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 38 dB(A) tags und 31 dB(A) nachts im WA-Gebiet und 53 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts im MI-Gebiet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) bzw. MI-Gebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) werden tags und nachts eingehalten.

#### Anmerkung:

Die Nutzung der zentralen Freibereiche für nicht geräuschrelevante Veranstaltungen wie z.B. Märkte, Lesungen, etc. ist während der Tageszeit in der Regel unproblematisch. Auch geräuschintensivere Veranstaltungen können dort mit zeitlichen Einschränkungen tagsüber stattfinden. Ob hierbei eine Inanspruchnahme der seltenen Ereignisse gemäß TA Lärm (vgl. Punkt 3.2) erforderlich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Dies gilt auch für die Nachtzeit. Hier ist eine Nutzung nur eingeschränkt möglich.

### Untersuchungsergebnis Parkplatz/ anlagenbezogener Verkehr

Der westlich des Rathauses geplante Parkplatz wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die auf dem Parkplatz auftretenden Geräuschemissionen sind somit den Verkehrsgeräuschen zu zu-rechnen.

Im vorliegenden Fall zeigt die schalltechnische Überprüfung des anlagenbezogenen Verkehrs gemäß Punkt 7.4. der TA Lärm, dass der durch den Parkplatz verursachte Verkehr auf der Kolbergstraße an der angrenzenden Wohnbebauung keine maßgebenden Pegelerhöhungen auslöst. Es werden Pegelsteigerungen in Höhe von maximal 1 - 2 dB(A) prognostiziert.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in Höhe von 59 / 49 dB(A) tags / nachts in Wohngebieten bzw. 64 / 54 dB(A) tags / nachts in Mischgebieten werden tags und nachts eingehalten.

Eine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräuschbelastung durch den Neuverkehr auf der Kolbergstraße erübrigt sich somit. Die erforderlichen Kriterien der TA Lärm (vgl. Ausführungen unter Punkt 3.2) werden im vorliegenden Fall kumulativ nicht erfüllt.

### Schallschutzmaßnahmen Verkehrsgeräusche

Entlang der Bahnlinie wurde von der Deutschen Bahn eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m errichtet (vgl. Abbildung im Anhang A, Seite 2). Darüber hinaus sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen geplant.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind die unter Punkt 6 bzw. 7 genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Gesamtschalldämm-Maße gemäß DIN 4109) zu beachten.

### Schallschutzmaßnahmen Gewerbegeräusche

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in der Regel eingehalten werden können.

Zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind die unter Punkt 6 und 7 genannten Schallschutzmaßnahmen planerisch schon jetzt zu berücksichtigen und im Zuge der Baugenehmigungsplanung entsprechend zu konkretisieren.

### Fazit

Die vorliegende Untersuchung auf Bebauungsplanebene zeigt, dass die geplanten Nutzungen prinzipiell umgesetzt werden können.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ der Gemeinde Großkarolinenfeld, sofern die unter Punkt 6 bzw. 7 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.



Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren.

Die vorstehenden Aussagen sind der schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 216022 / 4 vom 10.05.2017 des Ingenieurbüros Greiner entnommen. Auf diese Untersuchung beziehen sich auch die zitierten Bezugsnummern und Anlagen.

#### 07. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

Der Bereich der im Urbebauungsplan festgesetzten Fußgängerzone wurde soweit möglich nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da dieser Bereich ggf. mit einem größeren Umgriff in der Zukunft überplant werden soll, d. h. wenn die Planungen für die Umgestaltung des Ortszentrums weiter fortgeschritten sind.

Eine Bauvorschrift für abweichende Abstandsflächen wurde aufgenommen, da es sich bei dem Änderungsbereich um eine zentrale Baufläche im Ortskern von Großkarolinenfeld mit zentralen Nutzungen handelt, der räumlich dichter sein soll als die flankierenden Wohngebiete.

#### 08. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften des Urbebauungsplanes wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit ersatzlos gestrichen, da die Gefahr einer Verunstaltung durch den Bauherrn (Gemeinde Großkarolinenfeld) oder durch die Planung (Realisierung eines Wettbewerbes) nicht gegeben ist.

#### 09. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch erwartete Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

#### 10. Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 0,2205 ha	ca. 33 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,0537 ha	ca. 8 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,1469 ha	ca. 22 %
Grünflächen	ca. 0,2548 ha	ca. 37 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,6759 ha	100%

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

#### 11. Umweltbericht

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

#### 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

### **13. Auswirkungen**

Mit dem Änderungsverfahren wird das Planungsrecht mit dem Siegerentwurf des Wettbewerbes zum Rathaus und der aktuellen Entwurfsplanung harmonisiert.

Mit Realisierung der Planung können städtebauliche Missstände beseitigt werden.

Mit Realisierung der Planung werden begleitende Maßnahmen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur erforderlich.

Die im Bereich des Bauraums verlaufenden Leitungen müssen vor Baubeginn in geeignete Trassen umverlegt werden.

Kolbermoor, 17.10.2017

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

## Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1979- 1991  
Bebauungsplan „Ortszentrum“ / Architekturbüro Ludwig Labonte/ 1995  
digitale Flurkarte/ Auszug aus GIS Gemeinde Großkarolinenfeld/ erhalten 16.02.2017  
digitale Orthophotos/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ 2 CDs der  
Gemeinde Großkarolinenfeld/ Stand 20.08.2015  
Hochwassergefährdete HQ100 Flächen, Ausschnitt/ WWA Rosenheim/ erhalten von Gemeinde 05.04.2017  
Wettbewerbsauslobung zum städtebaulichen Ideenwettbewerb Ortsmitte mit Realisierungswettbewerb  
zum Neubau des Rathauses/ AKFU von Angerer Konrad Fischer Urbaniak, Architekten und Stadtplaner/  
12.04.2016  
Wettbewerbsentwurf 161406/ Büro Behnisch Architekten/ 2016  
Bauvorentwurf/ Büro Behnisch Architekten/ Stand 30.05.2017  
Vorentwurf Freiflächengestaltung/ ADLER & OLESCH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MÜNCHEN GMBH/  
Stand 13.06.2017  
Vorentwurf Trassenplanung/ Ingenieurbüro ROPLAN/ Stand 13.06.2017  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung- Bericht Nr. 216022/4/ Ingenieurbüro Greiner/ 10.05.2017  
Flächenermittlung Bruttobaugebiet/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 19.06.2017  
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2017

## Anlagenverzeichnis

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung- Bericht Nr. 216022/4/ Ingenieurbüro Greiner/ 10.05.2017  
Merkblatt für Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet/ Landratsamt Rosenheim/ LRA RO-1/2014